



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) Sondergebiet Einzelhandel
Haßleyer Straße
Einleitung des Verfahrens

Beratungsfolge:

07.05.2019 Naturschutzbeirat

08.05.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

09.05.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

14.05.2019 Stadtentwicklungsausschuss

23.05.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers vom 02.04.2019 zu und beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) - Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hagen-Emst an der Haßleyer Straße und beinhaltet das Flurstück Gemarkung Eppenhäusen, Flur 14, Flurstück 1693 teilw.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt wird im Herbst 2019 die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt..



Kurzfassung

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Vorhabenträger plant die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters inklusive Backshop, sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes. Hierzu ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Begründung

Vorlauf

Für den Stadtteil Emst soll eine verbesserte Grundversorgung durch Erweiterung des jetzigen Einzelhandels an der Gerhart-Hauptmann-Str. geschaffen werden. In seiner Sitzung am 24.03.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss dazu einstimmig folgenden Beschluss gefasst: „Als Standort für die Ansiedlung von Einzelhandel wird die Fläche entlang der Haßleyer Straße gewählt.“

Daher beabsichtigt die Stadt Hagen den Verkauf eines ca. 9.000 m² großen Grundstücks an der Haßleyer Straße als Standort für einen Vollsortimenter sowie Drogeriemarkt. Zur Findung des Investors hat 2017/18 ein offener, nicht formgebundener Wettbewerb stattgefunden, aus dem die Michael Brücken Immobilien GmbH als Sieger hervorgegangen ist. Der Rat der Stadt hat dazu am 27.09.2018 folgenden Beschluss (Drucksachen-Nr. 0739/2018) gefasst: „Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Gewinner des Investorenwettbewerbes, der Michael Brücken Immobilien GmbH, Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag zur Errichtung eines Vollsortimenters plus Drogeriemarkt an der Haßleyer Straße aufzunehmen.“ Diese Verhandlungen sind fast abgeschlossen.

Anlass und Vorhabenbeschreibung

Die Verwaltung hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhalten. Der Vorhabenträger plant auf dem o. g. Flurstück an der Haßleyer Straße die Ansiedlung eines REWE Vollsortimenters mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche.

Um die Voraussetzungen im Rahmen der Planungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Hagen-Emst unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen zu schaffen ist die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Das Plangebiet an der Haßleyer Straße ist verkehrlich, sowohl fußläufig und mit dem Rad, als auch mit dem PKW gut erreichbar. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit gilt auch im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur BAB-Anschlußstelle „Hagen-Süd“.



Das Entwurfskonzept (siehe Anlage) sieht eine Ein- und Ausfahrt in bzw. von der Haßleyer Straße gegenüber der neuen Feuerwache vor. Die dazugehörige Stellplatzanlage liegt ebenfalls im Wesentlichen im Bereich der Haßleyer Straße und ist direkt von dieser zu erreichen. Damit wird gewährleistet, dass die südlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung durch diesen Lärm nicht beeinträchtigt wird. Zusätzlich werden etwaige Lärmemissionen durch die Anordnung des Einzelhandels von der Wohnbebauung abgeschirmt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet liegt im „Zentralen Versorgungsbereich“, welcher in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen vom April 2015 definiert ist. Hier sind die zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Stadtgebiet als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels auf Basis der aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen überarbeitet und festgeschrieben worden.

Am 17.03.2016 wurde diese Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Rat der Stadt Hagen beschlossen. Das Nachfragevolumen in dem zu versorgenden Gebiet mit ca. 14.000 Einwohnern (Einzugsbereich geschätzt) liegt bei etwa 40 Mio. Euro. Die Umsatzerwartung des Vollsortimenters und Drogeriemarktes liegt bei ca. 10,7 Mio. Euro. Der Standort liegt in einem Zentralen Versorgungsbereich, den es zu entwickeln gilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als „Grünfläche“ dar, teilweise mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Parallel zu diesem Verfahren wird deshalb eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingeleitet (siehe Drucksachen-Nr. 0352/2019).

Verfügbarkeit der Flurstücke

Die Verfügbarkeit der zu beplanenden Fläche (Flurstück 1693 teilw.) ist durch den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages gegeben, der zur Zeit mit dem FB Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen abgestimmt wird. Der Notartermin ist für den Mai 2019 vorgesehen.



Weiteres Vorgehen

Nach der Einleitung der Verfahren findet als nächster Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (inkl. Scoping) statt.

Bestandteile der Vorlage

- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Antrag vom 02.04.2019 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich eines Entwurfskonzeptes und kurzer Projektbeschreibung

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

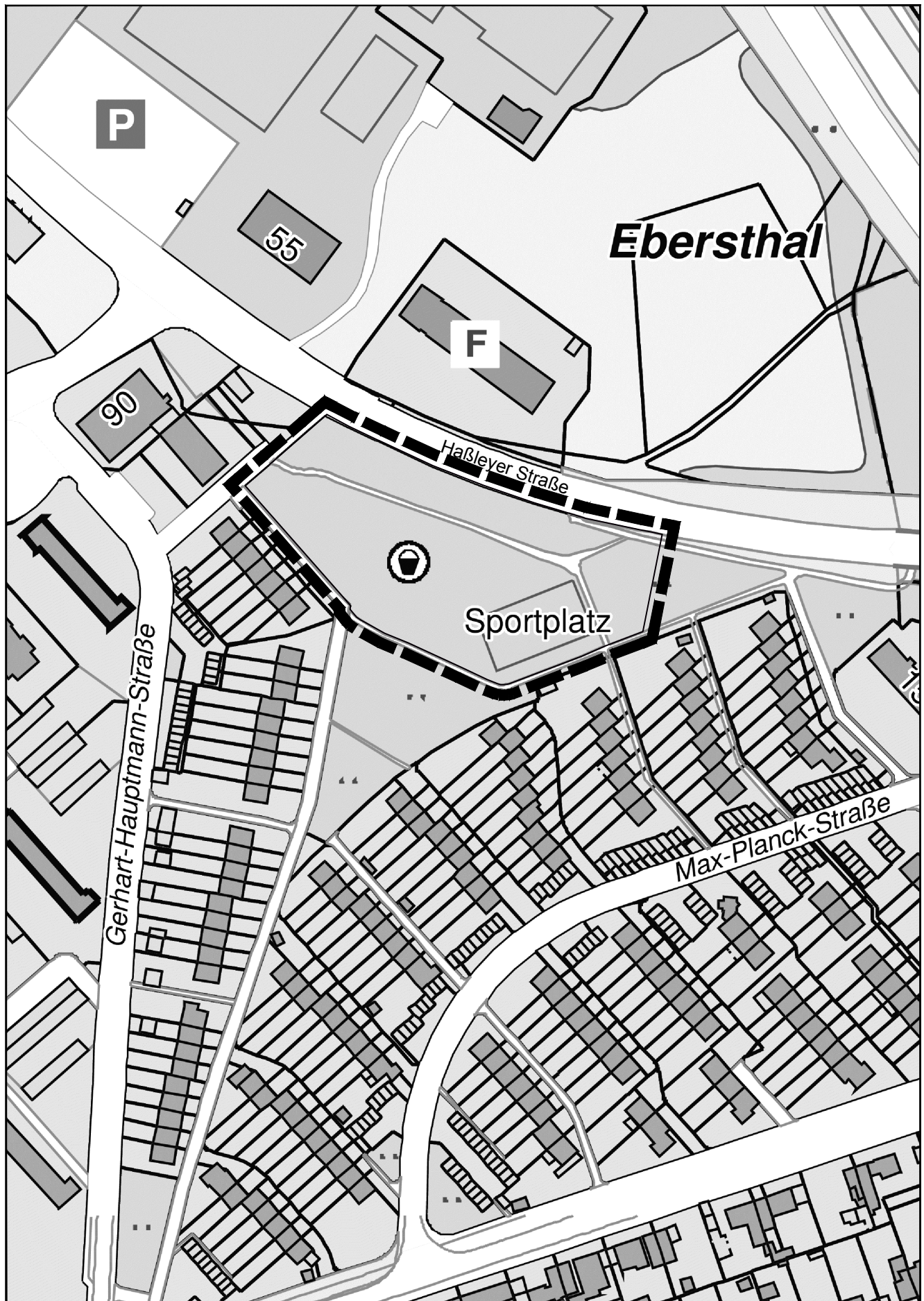
Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:



Erste REWE DORTMUND Immobiliengesellschaft mbH • Postfach 10 32 55 • 44032 Dortmund

Vorab per E-Mail

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung,- planung u.
Bauordnung
Frau Sabine David
Rathausstr. 11
58095 Hagen

**Erste
REWE DORTMUND
Immobiliengesellschaft mbH**

Postfach 10 32 55
44032 Dortmund

Asselner Hellweg 1-3
44309 Dortmund

Ihr Gesprächspartner:
Stefan Scheer

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
Exp. sch-sk

Ruf-Durchwahl
-112

Fax-Durchwahl
-9437

Datum
02.04.2019

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB)

Sehr geehrte Frau David,

hiermit beantragen wir gemäß § 12 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) mit dem Ziel, die Versorgung im Stadtteil Ernst mit einem Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt, abgeleitet aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen und dem offenen und nicht formgebundenen Investorenwettbewerb, zu erfüllen.

Die zur Erläuterung erforderlichen, nachstehend aufgeführten Unterlagen sind Ihnen mit der Beteiligung am „Investorenwettbewerb zum Bau eines Nahversorgungszentrum im Hagen-Ernst“ überlassen worden:

1. Lageplan mit städtebaulichem Konzept
2. Projektbeschreibung
3. evtl. weitere Unterlagen wie Planungskonzepte, Ansichten, Schnitte etc.
4. Erfahrungsnachweis, Referenzobjekte
5. Nachweis der Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke
6. Bonitätsnachweis

Sollten Sie dennoch aus den vorstehenden Unterlagen ergänzend noch etwas benötigen, so bitten wir um kurzfristige Mitteilung.

Stadt Hagen
Frau David

- 2 -

02.04.2019

Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten und dem Umweltbericht mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Uns ist bekannt, dass der Rat der Stadt Hagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind. Uns ist ferner bekannt, dass der VBB entschädigungsfrei aufgehoben werden kann, wenn der zum VBB gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer bestimmten Frist umgesetzt wird. Ebenso ist uns bekannt, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt Hagen bedarf.

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernehmen wir als Antragsteller (Vorhabenträger).

Mit freundlichen Grüßen

REWE DORTMUND
Vertriebsgesellschaft mbH

vorab per Mail an
sabine.david@stadt-hagen.de

